

ЛЕБЕДЕВА Т. Н. ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Предложен научный подход к определению понятия земель общего пользования. С помощью метода анализа определены наиболее важные признаки этих земель и предложено определение понятия «земли общего пользования». Обоснована необходимость законодательного закрепления предложенного понятия.

Ключевые слова: земли общего пользования, населённый пункт, садовое (дачное) товарищество, территория, общее пользование, объект, право.

LEBEDEVA T. M. THE CONCEPTION OF LANDS OF PUBLIC SERVICE

Insufficient determination of legal statuses of various land areas is the shortcoming of modern Ukrainian land legislation. The legal status of lands of public service is the most uncertain among others. There is no even conception of «Lands of Public Service» in the legislation. Comprehensive analysis of determination of this conception wasn't also made in land and legal science. Thus, before determining the features of the legal status of lands of public service, the conception of lands of public service is needed to be defined, that means the estimation of land areas to which this status can be applied. The aim of the research is to highlight the most important features and the conception of «Land of Public Service» with the help of analysis method.

The typical features of lands of public service are marked out by the author within the research. The author proves that these lands are in state or municipal ownership; appropriated for exercising of the public service right; appropriated to satisfy public needs, namely physical persons; in composition of different category of lands. The objects of public service such as natural objects or elements of infrastructure, which are necessary to satisfy public needs, are located on these land areas. The mentioned features provide grounds to define the conception of lands of public service. These lands are the land areas, which are appropriated for exercising the right on public use by unlimited circle of physical persons, who follow norms, rules and standards. These circumstances create legal status of relevant categories of lands, state or municipal ownership land areas, where the objects of public service are located.

A lot of problems appear in practice while settling land relations, because of the absence of the conception of «Lands of Public Service» in current legislation. Thus, the author believes that the conception of «Lands of Public Service» is needed to be enshrined in the law.

Keywords: lands of public service, community, summer cottages community, territory, public service, object, right.

УДК 347.453

І. А. ЧУРКІН,

здобувач Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ (ОРЕНДИ) АВТОМОБІЛЬНОГО ТРАНСПОРТНОГО ЗАСОБУ БЕЗ ЕКІПАЖУ

Досліджено зміст обов'язку наймача договору найму (оренди) автомобільного транспортно-го засобу із внесення плати за найм. Розглянуто підстави та порядок зменшення плати, яку вносить наймач за найм автомобільного транспортного засобу, звільнення його від виконання цього обов'язку та перегляду сторонами договору розміру плати за найм. Встановлено критерії, з яких слід виходити для визначення її розміру, якщо сторони не встановили у договорі розміру цієї плати. Обґрунтовано необхідність внесення змін до чинного законодавства щодо можливості сторін встановлювати плату за найм не лише у грошовій або у натуральній формі, але й у грошово-натуральній формі. Акцентовано увагу на необхідності включення до ст. 762 ЦК України положення про те, що, у разі якщо сторони не встановили у договорі форму внесення плати за найм, вона вноситься у грошовій формі.

Ключові слова: договір найму (оренди), автомобільний транспортний засіб, орендна плата, плата за найм.

Плата за найм у договорі найму (оренди) автомобільного транспортного засобу (далі – АТЗ) без екіпажу є однією із найголовніших його умов, яка виражає економічний інтерес наймодавця у цих відносинах та відмежовує цей договір від суміжного договору позички. На

жаль, чинне законодавство містить певні прогалини у регулюванні багатьох аспектів установлення та внесення цієї плати. Так, не встановлено можливості існування плати за найм у грошово-натуральній формі, порядок визначення форми внесення цієї плати, якщо сторони не встановили його у договорі, тощо, що звужує межі можливостей сторін у разі визначення форми плати за найм та вносить певну невизначеність у відносини сторін, якщо форма внесення плати у договорі не встановлена.

Проблемам встановлення та внесення орендної плати за договором найму (оренди) було приділено немало уваги з боку науковців. Ці питання досліджувалися Є. В. Вавіліним, Е. В. Вакулович, Д. С. Левенсон, М. В. Морозом, Л. Л. Тарасенко, Н. В. Хащівською та іншими. У той же час виявленню та дослідженню вищезазначених прогалин чинного законодавства ними не було приділено достатньої уваги. Отже, виявлення та детальний аналіз прогалин чинного законодавства щодо питань встановлення сторонами орендної плати за договором найму (оренди) АТЗ без екіпажу, питань, пов'язаних з її зменшенням, переглядом, формою внесення, тощо є актуальним, і це є метою нашого дослідження.

Договір найму (оренди) АТЗ без екіпажу є оплатним договором, у якому наданню наймодавця у вигляді передання автомобільного транспортного засобу у користування наймачеві відповідає зустрічне надання останнього у вигляді внесення плати за користування цим майном. Це впливає не лише із загального визначення договору найму, але і зі змісту ч. 1 ст. 762 ЦК України [1], відповідно до якої за користування майном з наймача стягується плата, розмір якої встановлюється договором найму.

Слід погодитися з думкою М. Й. Бару про те, що договір є оплатним за відповідності таким критеріям: зустрічність дій (надання), які мають матеріальний зміст, хоча б і не рівний у вартісному вираженні, та внутрішній зв'язок, у контексті прямого зв'язку між витраченими коштами та отриманими результатами [2, с. 48].

Відповідно до ч. 1 ст. 538 ЦК України [1] під зустрічним виконанням зобов'язання розуміють виконання свого обов'язку однією зі сторін, що відповідно до договору обумовлене виконанням другою стороною свого обов'язку. Частиною 2 ст. 538 ЦК України [1] визначено, що у разі зустрічного виконання зобов'язання сторони повинні виконувати свої обов'язки одночасно, якщо інше не встановлено договором, актами цивільного законодавства, не

впливає із суті зобов'язання або звичаїв ділового обороту. Зустрічне виконання у договорі найму (оренди) АТЗ без екіпажу, як правило, не передбачає одночасного виконання (що впливає із суті цього зобов'язання), оскільки передання АТЗ наймодавцем у користування наймачеві є обов'язковою передумовою виконання останнім свого обов'язку із внесення плати за користування цим майном. Наймач зобов'язаний сплачувати плату за користування АТЗ лише після того, як наймодавець передасть йому цю річ, з тим щоб перший мав можливість вилучати її корисні властивості.

Загальноприйнятною у науці цивільного права є думка про те, що оплатність не обов'язково є тотожною еквівалентності надання. Зокрема, М. І. Брагінський з цього приводу зазначає, що оплатність не означає і навіть не передбачає у вигляді загального правила обов'язково еквівалентного надання обох сторін [3, с. 314]. Класикою у цьому контексті став вислів М. Й. Бару: «відступлення від еквівалентності не порушує принципу оплатності» [2, с. 37]. Це положення у повній мірі можна застосувати і до найму (оренди) АТЗ без екіпажу. При наймі (оренді) АТЗ вартість благ, обмін якими здійснюють сторони у процесі виконання зобов'язання, не обов'язково має бути рівною, оплатність у цих відносинах не обов'язково і не завжди передбачає еквівалентність надання.

Що стосується такої ознаки оплатності, як внутрішній зв'язок, у контексті прямого зв'язку між витраченими коштами та отриманими результатами, то наймач АТЗ вносить плату за найм саме за те, що він отримує можливість вилучати корисні властивості цього об'єкта.

Положення про те, що наймач вносить плату за найм не лише за фактичне використання АТЗ, але й за реально надану наймодавцем саму можливість такого використання, знаходить своє підтвердження і у положеннях, встановлених ч. 6 ст. 762 ЦК України [1], якою зокрема встановлено, що наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. Таким чином, не звільняють наймача від обов'язку із внесення плати за найм обставини суб'єктивного характеру, за яких наймач не використовував це майно, зокрема тимчасова відсутність потреби наймача у використанні АТЗ, тимчасова неможливість використання АТЗ через необхідність проведення його поточного ремонту, хвороба наймача, від'їзд його у відрядження тощо.

І лише якщо обставини, які не залежать від волі наймача (та у їх виникненні немає його вини), не дали йому змогу використовувати АТЗ, він звільняється від внесення плати за найм на весь час їх існування. До цих обставин належать протиправні дії наймодавця та третіх осіб, обставини непереборної сили тощо.

Плата за найм компенсує наймодавцеві не лише втрату на строк договору найму (оренди) АТЗ можливості використовувати це майно та прибуток, який би він міг отримати від використання АТЗ власними силами, але і ту вартість, на яку понизилася вартість АТЗ внаслідок користування ним наймачем. У зв'язку з цим до складу плати за найм, на нашу думку, не включається плата за комплекс послуг, які наймодавець може надавати наймачеві для забезпечення нормального використання АТЗ. Вважаємо, що ці платежі сплачуються наймачем наймодавцеві як плата саме за надані послуги, а не як плата за найм АТЗ, а тому їх слід сплачувати окремо. Що ж до витрат, пов'язаних із використанням транспортного засобу, в тому числі зі сплатою податків та інших платежів, то ч. 2 ст. 801 ЦК України [1] імперативно передбачено, що їх несе наймач, а отже, очевидно, що навіть за погодженням із наймодавцем неможливо передбачити внесення цих платежів наймачем наймодавцеві, у тому числі й у складі плати за найм.

Відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України [1], якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. До цих обставин, перш за все, потрібно віднести звичайну плату за найм, яка склалася за користування аналогічними АТЗ на момент укладення договору. Вважаємо, що у тому разі, якщо сторони самостійно не дійдуть згоди з питань визначення розміру плати за найм АТЗ з урахуванням вищезгаданих критеріїв, визначених абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України [1], спір має бути передано на вирішення суду.

Сторони договору найму АТЗ без екіпажу вільні у виборі форми плати за користування АТЗ. Відповідно до ч. 2 ст. 762 ЦК України [1] плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму.

З огляду на особливі властивості грошей як універсального еквівалента вартості товарів (у широкому їх розумінні) у практиці відносин не лише найму (оренди) АТЗ, але і в цілому

відносин найму, саме вони є найбільш розповсюдженою формою внесення плати за найм. Законом не встановлюється переваги однієї форми плати за найм над іншою. Вибір форми цієї плати повністю залежить від волі сторін. Але як бути, якщо сторони не визначили у договорі найму (оренди) АТЗ форми внесення плати за найм і у подальшому не дійшли згоди щодо цього? Чинне законодавство не відповідає на це запитання. Вважаємо, що у цьому разі плата за найм може вноситися лише у грошовій формі, оскільки лише така форма внесення плати за найм може задовольнити інтереси як наймача, так і наймодавця з огляду на вищезгадані особливі властивості грошей як найбільш універсального еквівалента вартості товару.

А отже, пропонуємо ч. 2 ст. 762 ЦК України [1] доповнити реченням такого змісту: «Якщо форма плати за користування майном не встановлена договором найму, плата за користування майном вноситься у грошовій формі».

Плата за користування АТЗ може вноситися також і в натуральній формі. Натуральною формою внесення плати за найм є не лише передання наймачем наймодавцеві як еквівалент за надану фактичну можливість користування АТЗ певних визначених товарів у відповідній кількості, але й виконання наймачем на користь наймодавця певної роботи, надання відповідних послуг тощо. Тобто у цьому разі зустрічне надання наймача наймодавцеві може відбуватися у вигляді будь-яких (але не грошей) об'єктів цивільних прав, які мають вартісний вираз. Як вірно зазначається, «спільним для усіх видів натуральної форми орендної плати є те, що кожний з них, маючи свою власну вартість, передбачає попередньо узгоджену сторонами грошову оцінку, яка слугує еквівалентом передання продукції, виконання робіт, надання послуг [4, с. 59].

Вважаємо, що у разі встановлення сторонами у договорі найму АТЗ плати за найм саме у натуральній формі, договір набуває характер змішаного договору і містить елементи не лише згаданого договору, але й інших договорів залежно від того, який саме різновид натуральної плати визначено. Зокрема, це можуть бути й елементи договору міни (купівлі-продажу) – за умовами про визначення якості речей, що передаються наймачем наймодавцеві, порядок, спосіб, місце їх передачі тощо. Якщо натуральна форма плати за найм визначена у вигляді виконання наймачем робіт на користь наймодавця – договір у відповідній

частині містить елементи договорів на виконання робіт. У разі визначення у договорі зустрічного надання наймача у вигляді надання послуг договір містить ще і відповідні елементи цього договору. Зокрема, мова може йти про різноманітні послуги і правове регулювання відносин сторін залежно від виду цих послуг (зберігання, доручення, комісія перевезення тощо).

Застосування натуральної форми плати за найм АТЗ можливо лише у тому разі, якщо наймодавець і наймач прийшли до згоди щодо неї. Якщо ж одна зі сторін заперечує проти встановлення у договорі плати саме у натуральній формі і сторони вирішили передати цей спір на вирішення суду, у останнього, на нашу думку, відсутні будь які підстави задовольняти вимоги про встановлення плати за найм у цій формі.

Водночас з огляду на принцип свободи договору, на нашу думку, не варто обмежувати форми плати за найм лише грошовою або натуральною формами. Законом має бути передбачено можливість внесення цієї плати і у грошово-натуральній (змішаній) формі, яка є синтезом грошової і натуральної форми одночасно (при цьому плата за найм частково вноситься грошовими коштами, а частково – шляхом надання наймачем наймодавцеві певних товарів, робіт або послуг), тим більше, що її застосування досить розповсюджене у практиці відносин найму АТЗ без екіпажу. Якщо навіть Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [5] у ст. 20 встановлено можливість існування плати за найм у грошово-натуральній формі (при тому, що сфера дії принципу свободи договору для оренди державного та комунального майна істотним чином обмежена порівняно зі звичайним наймом (орендою), врегульованим Цивільним кодексом), то не має підстав для того, щоб обмежувати у ЦК України форми плати за найм лише грошовою або натуральною.

З огляду на наведене пропонуємо ч. 2 ст. 762 ЦК України [1] викласти у такій редакції: «Плата за користування майном може вноситься за вибором сторін у грошовій, натуральній або у грошово-натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму. Якщо форма плати за користування майном не встановлена договором найму, плата за користування майном вноситься у грошовій формі».

Відносини найму (оренди) АТЗ без екіпажу є тривалими у часі, а отже, для його сторін (як

для наймача, так і для наймодавця) існують певні ризики щодо того, що реально сплачувана або отримувана плата за найм може не відповідати тим споживчим цінам, які існували на момент укладення договору внаслідок інфляції або дефляції, і сторони, таким чином, не отримуватимуть очікуваного економічного ефекту, на який вони розраховували під час укладення згаданого договору. Для запобігання цим явищам законодавцем у ч. 3 ст. 762 ЦК України [1] встановлено, що договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Виходячи зі змісту цієї норми, видно, що, по-перше, сторони повинні у договорі встановити періодичність перегляду плати за найм АТЗ; по-друге, наслідком подібного перегляду, у разі наявності інфляції або дефляції, є зміна розміру плати за користування майном; по-третє, зміна розміру плати за користування майном має носити характер індексації як засіб захисту від інфляції або дефляції (прив'язка плати за користування майном до індексу споживчих цін) та мати на меті відновлення того економічного ефекту, якого бажали досягти сторони на момент укладення згаданого договору.

Зміна економічної ситуації, ринкова зміна плати за найм на аналогічні АТЗ, коливання курсу іноземної валюти стосовно національної валюти України, на наш погляд, не є підставами перегляду та подальшої зміни плати за користування АТЗ.

Відповідно до ч. 4 ст. 762 ЦК України [1] наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Виходячи зі змісту вищенаведеної норми, право наймача вимагати зменшення плати існує за наявності таких умов.

По-перше, зменшення можливості користування майном має бути пов'язане з обставинами, за які наймач не відповідає. Ці обставини повинні не залежати від волі наймача. Їх умовно можна поділити на дві групи: які призвели до погіршення орендованого майна; зміна умов господарювання. До першої групи обставин належать протиправні дії третіх осіб, невиконання обов'язків наймодавцем (наприклад, не проведення капітального ремонту АТЗ), обставини непереборної сили, якщо внаслідок їх дії було пошкоджено АТЗ, тощо. До другої групи обставин, на нашу думку, можна віднести прийняття відповідних нормативно-правових актів, які істотно зменшують можливість

користування відповідним АТЗ, обставини непереборної сили (у тому разі, якщо АТЗ не завдав шкоди, але зміни, що сталися у навколишньому середовищі, істотно зменшили можливість користування АТЗ).

Варто зазначити, що обставини суб'єктивного характеру, що призвели до істотного зменшення можливості користування АТЗ, які настали у наймача, навіть якщо він за них не відповідає, не надають йому права вимагати зменшення плати за найм. До цих обставин належать хвороба наймача, внаслідок якої можливість використання ним АТЗ істотно зменшилася, від'їзд його у відрядження тощо.

Якщо можливість користування майном істотно зменшилася внаслідок винної поведінки наймача, то він не набуває права вимагати зменшення плати за найм АТЗ, більш того, він несе відповідальність за такі дії перед наймодавцем і зобов'язаний відновити стан орендованого АТЗ.

Більш складною, втім, є ситуація, за якої можливість користування майном істотно зменшилася внаслідок винної поведінки як наймача, так і наймодавця, або третіх осіб. Вважаємо, що, у разі виникнення судових спорів, за таких обставин суд повинен зменшувати плату за найм у частині, що відповідає частці вини наймодавця або третіх осіб у зменшенні можливості користування АТЗ.

По-друге, зменшення можливості наймача користуватися майном має бути істотною. На жаль, у правозастосовній практиці відсутні критерії визначення істотного зменшення можливості користування наймачем найнятим майном, але, навіть за наявності подібних критеріїв, подібне «істотне зменшення» завжди буде оцінюваною категорією. Вважаємо, що зменшення можливості користування АТЗ є істотною, якщо АТЗ значною мірою позбавляється тих якостей, які є необхідними для його нормального використання або були обумовлені у договорі, або ж виниклі недоліки призводять до непропорційно надмірних плат за найм у разі його використання, наприклад, значне зменшення ефективності використання АТЗ у зв'язку зі зменшенням таких показників, як швидкість, вантажопідйомність, значне зменшення можливості виконувати певні роботи,

для виконання яких був призначений АТЗ, значне збільшення споживання під час використання АТЗ паливно-мастильних матеріалів, значне зменшення надійності АТЗ, у зв'язку з чим значною мірою зменшується можливість його використання та зростають витрати на здійснення поточного ремонту, тощо.

Зменшення можливості наймача користуватися найнятим АТЗ, яке не є істотним, навіть якщо воно пов'язане з обставинами, за які наймач не відповідає, не надає наймачеві права вимагати зменшення плати за найм АТЗ. Сама по собі наявність підстав для зменшення плати за найм внаслідок істотного зменшення можливості користування АТЗ не призводить до автоматичного зменшення згаданої плати. Зменшення плати за таких обставин відбувається лише на вимогу наймача, а у разі незгоди з цим наймодавця – за рішенням суду.

Щодо обсягу зменшення плати за найм внаслідок того, що можливість користування АТЗ істотно зменшилася, вважаємо, що він має бути пропорційним обсягу істотного зменшення можливості користування АТЗ.

Періодичність внесення плати за найм визначається договором найму АТЗ без екіпажу. Сторони вільні встановити договором будь-який строк виконання наймачем обов'язку із внесення плати за найм АТЗ вказівкою на певну дату або визначити його певним періодом (наприклад, перше число кожного місяця, щомісячно, щоквартально, раз на півроку тощо).

У разі якщо сторони не встановили строку внесення наймачем плати за найм АТЗ, у договорі плата за користування зазначеним майном вноситься щомісячно (ч. 5 ст. 762 ЦК України [1]).

Підсумовуючи викладене, зазначимо, що до чинного законодавства з метою ліквідації прогалів у регулюванні питань, пов'язаних із формою внесення плати за найм, слід внести зміни, які б надали сторонам можливість встановлювати орендну плату у грошово-натуральній формі та встановлювали б положення, згідно з яким, якщо форма плати за користування майном не встановлена договором найму, плата за користування майном вноситься у грошовій формі.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 261.
2. Бару М. И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве / М. И. Бару // Ученые записки Харьковского юридического института. – Вып. 13. – 1954. – С. 19–64.
3. Брагинский М. И. Договорное право. Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.

4. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / И. В. Спасибо, Е. В. Козаренко, В. Н. Стешенко. – Харьков: Консум, 1997. – 95 с.

5. Про оренду державного та комунального майна : закон України від 14.03.1995 № 98/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99. – Зі змінами та допов.

Надійшла до редколегії 17.12.2013

ЧУРКИН И. А. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ НАЙМА (АРЕНДЫ) АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА БЕЗ ЭКИПАЖА

Исследовано содержание обязанности нанимателя договора найма (аренды) автомобильного транспортного средства по внесению платы за найм. Рассмотрены основания и порядок уменьшения платы, которую вносит наниматель за найм автомобильного транспортного средства, освобождения его от исполнения этой обязанности и пересмотра сторонами договора размера платы за найм. Установлены критерии, из которых следует исходить для определения ее размера, если стороны не установили в договоре размер этой платы. Обоснована необходимость внесения изменений в действующее законодательство относительно возможности сторон устанавливать плату за найм не только в денежной или в натуральной форме, но и в денежно-натуральной форме. Акцентировано внимание на необходимости включения в ст. 762 ГК Украины положения о том, что, в случае если стороны не установили в договоре формы внесения платы за найм, она вносится в денежной форме.

Ключевые слова: договор найма (аренды), автомобильное транспортное средство, арендная плата, плата за найм.

CHURKIN I. A. LEASING FEE UNDER MOTOR VEHICLE DRY LEASE CONTRACT

The problem of the leasing fee under the motor vehicle dry lease contract is slightly described, and current legislation contains numerous gaps in governing this issue. Identification and detailed gap analysis of current legislation on setting leasing fee for parties to a motor vehicle dry lease contract, issues related to its reduction, revision, form of payment, etc. are topical, and it is the aim of our study.

It is noted that the leasing fee makes compensation to the lessee for not only the loss of a ability to use the property and profits that he could get from using motor vehicle on his own during a term of motor vehicle dry lease contract, but also for the price which decreased while using by a lessee. In this regard, the lease fee does not include the fees for a range of services that the lessee may give the lessor for provision of normal use of motor vehicle. The author believes that these payments are paid by the lessee as a fee for services rendered, not as payment for the lease of motor vehicle, so they should be paid separately.

The article described the conditions under which there is a right of the lessee to reduce a leasing fee. However, it is noted that grounds for reducing the leasing fee due to a significant decrease in ability to use motor vehicle does not automatically reduce the above mentioned fee. Reduction of fees under these circumstances happens only at the request of the lessee, and in case of disagreement with the lessor by a court decision.

It is suggested to state Part 2 of Art. 762 of the Civil Code of Ukraine amended as follows: «Payment for use of property may be made at the option of the parties in cash, kind or in money and kind. Form of payment for use of the property is set by a lease contract. If the form of payment for the use of property is not specified in the lease contract, fee for use of the property is paid in cash».

Keywords: lease contract, motor vehicle, leasing fee, payment for a lease.